

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**KOEKOEKSBLOEM 31**

**UDENHOUT**



Vraagprijs € 385.000,- k.k.

[www.allroundmakelaardij.nl](http://www.allroundmakelaardij.nl)

[info@allroundmakelaardij.nl](mailto:info@allroundmakelaardij.nl)

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 385.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1985
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing (bijna volledig)

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	107 m <sup>2</sup>
Inhoud	351 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	134 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

### Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2009
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

### Tuin

Ligging	zuidwesten
---------	------------



Starters opgelet. Aan de Koekoeksbloem gelegen uitgebouwde woning. Instapklaar en met vier slaapkamers en tuin op het zuidwesten.

In de gewilde wijk De Kuil is het fijn wonen. Alle basisvoorzieningen zijn op enkele minuten gelegen en de uitvalswegen richting Waalwijk, Tilburg en 's-Hertogenbosch zijn snel te bereiken. De woning heeft energielabel B en is dus goed geïsoleerd. HR++ beglazing en dak- en vloerisolatie.

- Fijne living met zicht op de tuin;
- Open keuken in hoekopstelling met lichtstraat voor prettig lichtinval;
- Vernieuwde badkamer met super strakke afwerking;
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping;
- Vierde royale slaapkamer op de tweede verdieping;
- Gunstige ligging in een kindvriendelijke wijk;
- Energielabel B.

## INDELING

### BEGANE GROND

Entree/ Hal: De ruime hal is voorzien van een garderobe, de meterkast, een separaat toilet en er is toegang tot woonkamer. Strakke wanden en plafond en met nette tegelvloer. De trap naar eerste verdieping is voorzien van fraaie nieuwe traptreden.

Woonkamer: de sfeervolle woonkamer staat in open verbinding met de keuken en biedt ruimte voor een zit- en een eetgedeelte. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de tuin.

Keuken: de keuken is in hoekopstelling en is zeer praktisch in gebruik. Met veel werkruimte en voldoende opbergmogelijkheden. De voorzijde van de woning is uitgebouwd waardoor de keuken veel ruimer is dan voorheen. Een lichtstraat zorgt hier voor extra daglicht. Diverse inbouwapparatuur als vaatwasser, vernieuwde koelkast, nieuwe combi-oven, nieuwe 5 pits inductiekookplaat en afzuigkap zijn aanwezig.

### EERSTE VERDIEPING

Drietal slaapkamers welke allen ruim van opzet. De masterbedroom is lekker ruim en is aan de voorzijde gelegen. Alle ramen zijn hier voorzien van HR++ beglazing met houten kozijnen. En met strakke afwerking op alle slaapkamers.



De badkamer is in 2018 volledig vernieuwd. Volgens de verkopers is het één van de fijnste plekken van het huis, namelijk, in de ochtend zon terwijl je staat te douchen. Wie wil dat nu niet? Een dubbele wasbak, wandcloset en ruime inloopdouche met stortdouche.

## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is te bereiken met een vaste trap. De overloop is tevens de voorkamer waar de witgoedaansluitingen zijn en waar de CV ketel (Nefit 2009) is gesitueerd. De vierde slaapkamer is royaal van formaat en biedt ruimte voor opslag (knieschotten aan beide zijden). Een velux dakraam zorgt voor prettig lichtinval. Eventueel is deze vierde slaapkamer multifunctioneel te gebruiken. Denk hierbij aan een kantoorruimte of een hobbyruimte o.i.d.

## BUITEN

De tuin is op het zuidwesten gelegen. Hierdoor veel zonuren maar ook voldoende ruimte voor natuurlijke schaduwplekken door een plataan. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, met planten- en bloemenborders, sierbestrating en met een terras. Een berging aan de achterzijde van de tuin is ideaal voor opslag van fietsen en tuinmeubelen. De tuin is via een achterom bereikbaar.

Kortom, een ideale woning voor starters. Wees er snel bij en maak een afspraak om deze fijne woning te komen bezichtigen.





















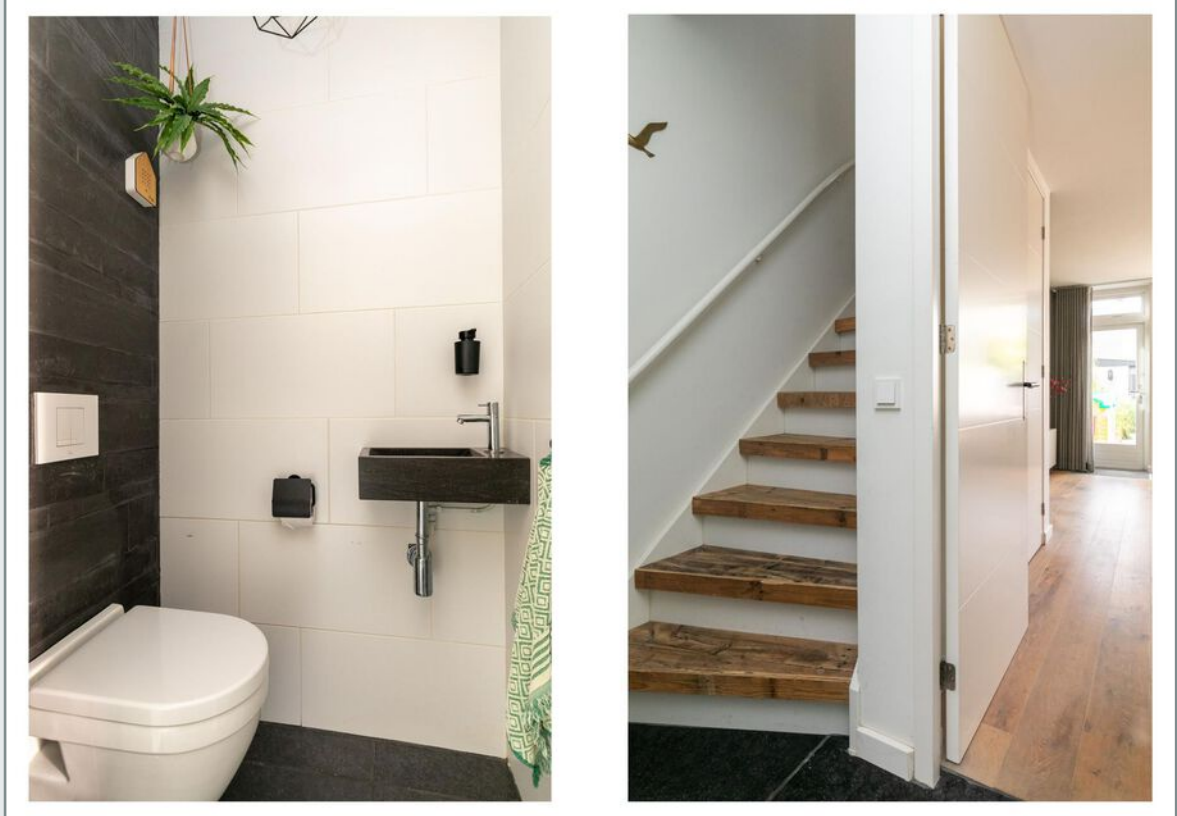








































# Plattegrond

Begane grond met tuin





# Plattegrond

## Begane grond

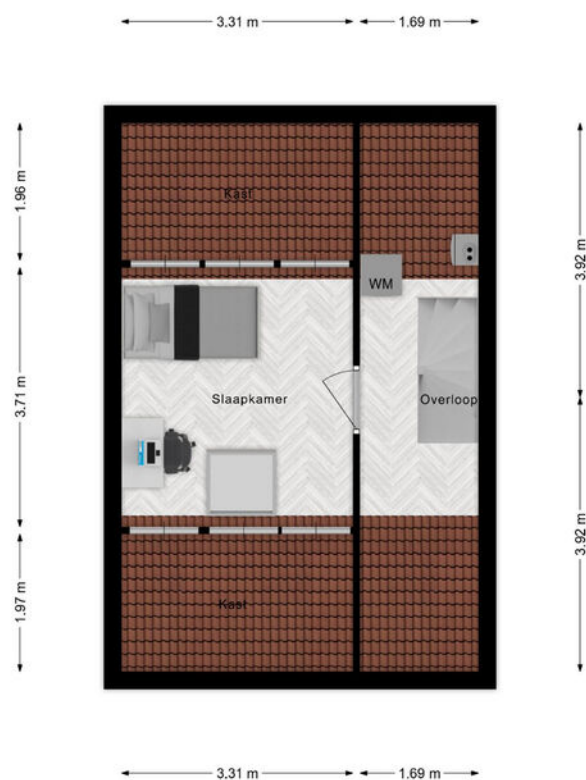


Eerste verdieping

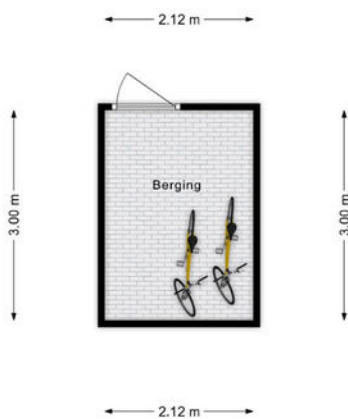




Tweede verdieping



Berging





# Plattegrond



# Plattegrond

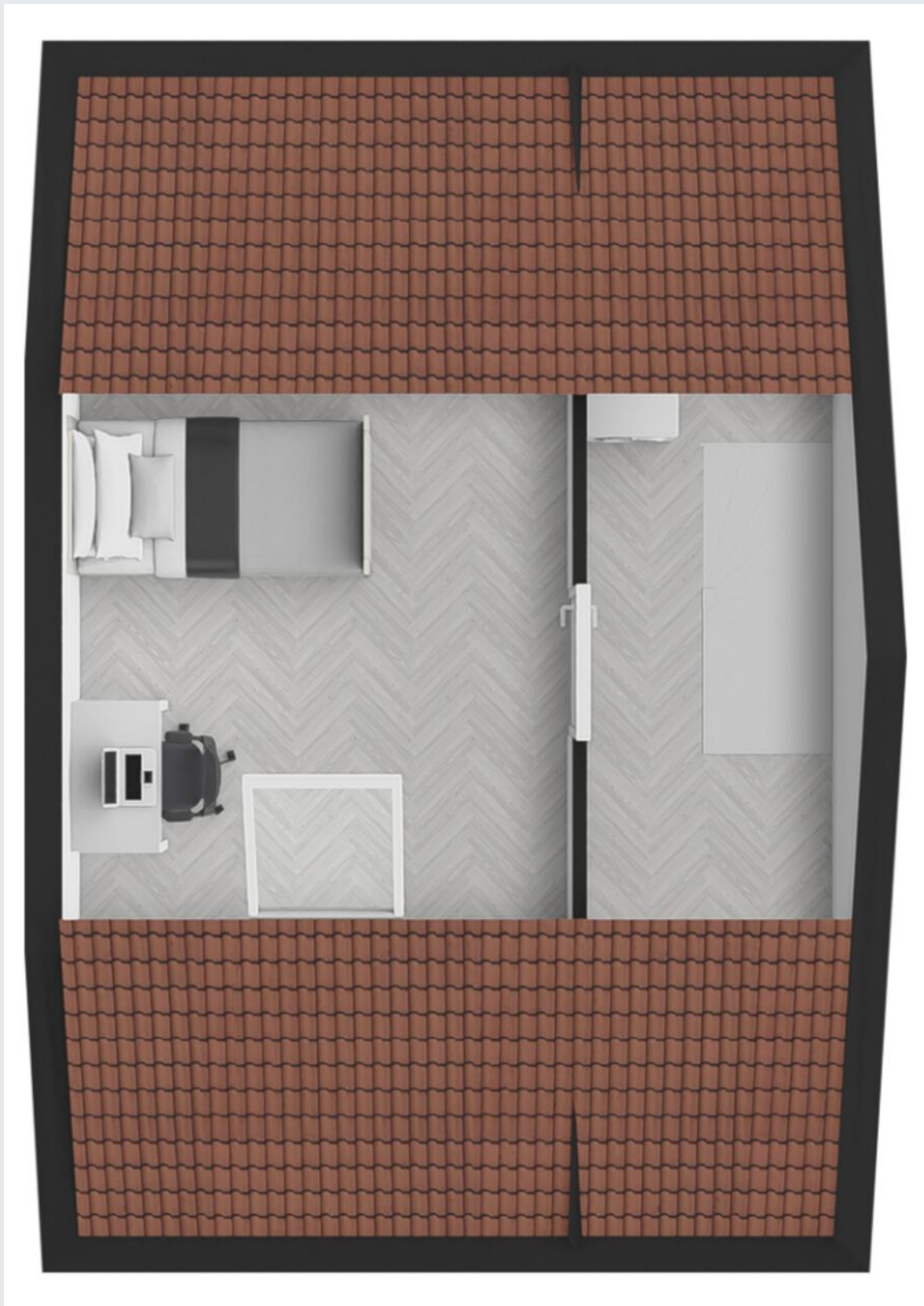


# Plattegrond

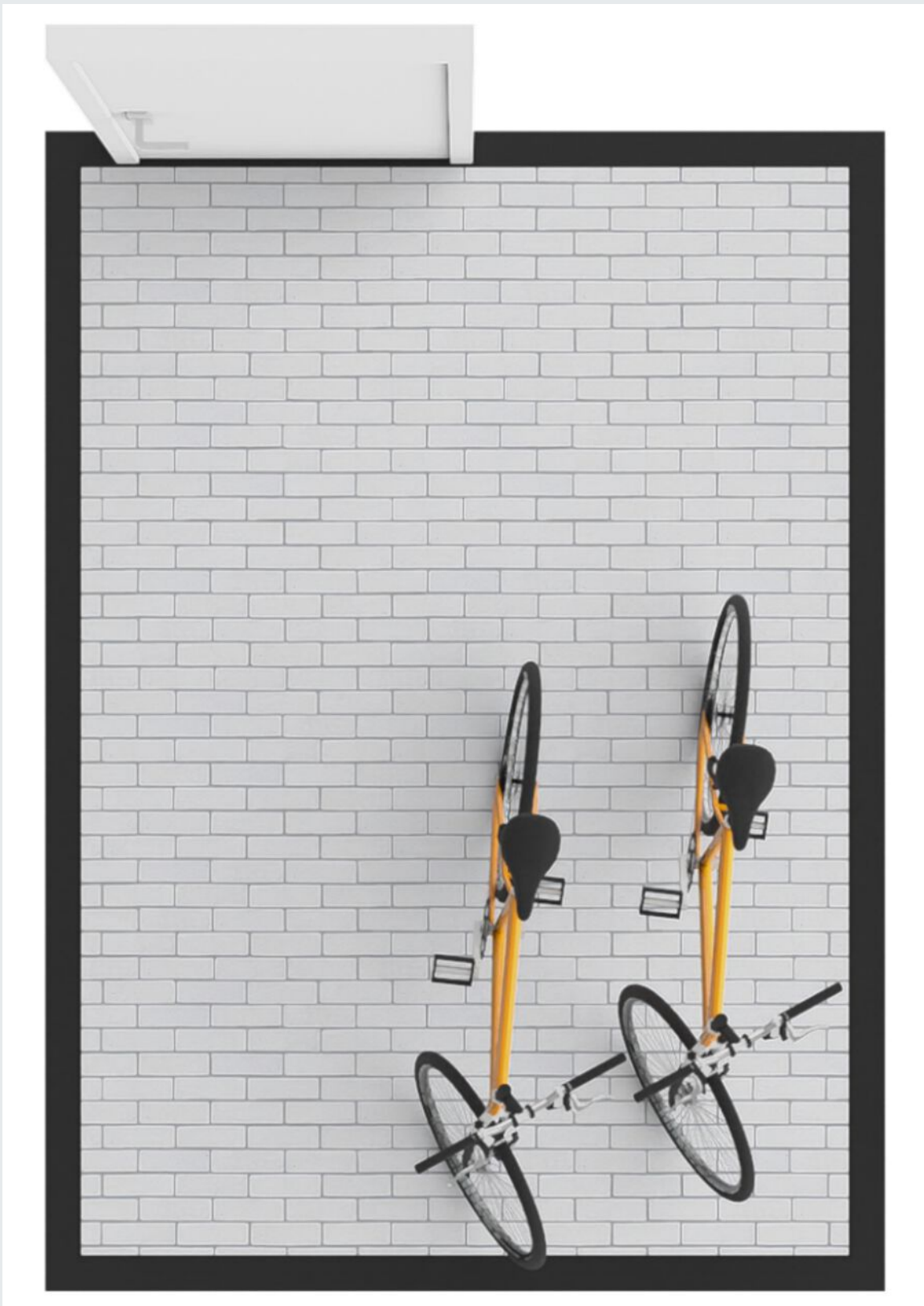




# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bram



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Udenhout	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4568	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Gemeente	Udenhout
Sectie / perceel	F / 4568
Oppervlakte	134 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



**Koopakte:** VBO model

**Notaris:** Door de koper aan te wijzen

**Waarborgsom:** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen zes weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

**Financieringsvoorbehoud:** Voordat de koper tot onderhandeling overgaat, dient de koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

**Oplevering:** In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Baten en lasten:** Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

**Algemeen:** Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door ondertekening van een koopovereenkomst door koper en verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van al deze gegevens kunnen verkoper en Allround Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Allround Makelaardij adviseert u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties. Allround Makelaardij staat niet in voor de juistheid van deze eenheden.

**Belangrijk:**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'





# ALLROUND MAKELAARDIJ

## Tilburg

Korvelplein 212

5025 JX Tilburg

[info@allroundmakelaardij.nl](mailto:info@allroundmakelaardij.nl)

013-592 0080

